Pranešimas spaudai

2024 m. rugpjūčio 2 d.

**Atslūgęs NT vystytojų dėmesys sertifikavimui: ar verta susirūpinti?**

**Augantis dėmesys tvarumui neišvengiamai prisideda ir prie aktyvesnio tvaraus nekilnojamojo turto (NT) vystymo. Vis dėlto, pirmąjį šių metų pusmetį sumažėjęs pastatų sertifikavimas Baltijos šalyse signalizuoja apie nevienareikšmę situaciją – ar ekonominiai iššūkiai nepakiš kojos NT vystytojų tvarumo tikslams?**

Remiantis 2023-aisiais paskelbtos Jungtinių Tautų aplinkosaugos programos (angl. UNEP) ataskaitos duomenimis, pastatai sudaro 21 proc. pasaulinių šiltnamio efektą sukeliančių dujų emisijų ir net trečdalį (34 proc.) pasaulinės energijos paklausos​. Tad tvaresnių pastatų vystymas laikomas vienu iš klimato kaitą mažinančių veiksnių.

„Didžioji dalis pastatų generuojamų anglies dioksido (CO₂) emisijų sukuriama būtent eksploatacijos metu – šildant, vėsinant pastatus bei naudojant elektrą kitiems poreikiams. Kitas, prie emisijų prisidedantis faktorius – statybinės medžiagos, kurių gamyba taip pat turi poveikį aplinkai, kaip ir paties pastato statybos. Tad kuo daugiau turime tarptautinius tvarumo standartus atitinkančių pastatų, tuo didesnė tikimybę, kad kursime draugiškesnę aplinkai NT ekosistemą“, – sako „Vesta Consulting“ tvarios plėtros konsultantė Agnė Nikolajevė.

Jos teigimu, daugiausia sertifikuojama komercinės paskirties biurų ir industrinės paskirties – logistikos, sandėliavimo – pastatų.

**Šiemet nusimato mažiau sertifikatų**

Per pirmąjį šių metų pusmetį Lietuvoje pagal BREEAM metodiką buvo išduoti 4 nauji sertifikatai, Latvijoje – 5, Estijoje – kol kas nė vieno. Pagal jau išduotus ir galiojančius tarpinius (Interim) sertifikatus, iki metų pabaigos BREEAM įvertinimų krepšelis spėjama, kad turėtų pasipildyti gana panašiu sertifikatų kiekiu: Lietuvoje tikimasi sulaukti 4 iš 13 laikinų, Latvijoje – 5 iš 8 laikinų, Estijoje – galimai nė vieno iš 2 laikinų sertifikatų. Tiesa, prognozavimas remiasi užregistruotais tarpiniais „Interim“ sertifikatais, taigi galutinius metų rezultatus gali pakoreguoti tarpinių BREEAM „Interim“ sertifikatų neturėję projektai – pavyzdžiui, liepą Lietuvoje sertifikuoti 3 tokie nauji pastatai.

„Palyginti su praėjusių metų apimtimis, šie metai kol kas nepasižymi BREEAM sertifikatų gausa. Pernai Lietuvoje iš viso sertifikuota 15, Latvijoje – 17, Estijoje – 19 pastatų. Sprendžiant iš pirmojo pusmečio rezultatų ir tarpinių BREEAM sertifikatų kiekio, panašu, kad per šiuos metus Baltijos šalių NT rinka pasipildys maždaug dvidešimčia Lietuvoje ir Latvijoje sertifikuotų naujų pastatų“, – vardina A. Nikolajevė.

Vangesnis pastatų sertifikavimas pagal BREEAM metodiką Estijoje aiškinamas tuo, kad šioje šalyje, kaip ir kaimyninėje Suomijoje, populiaresnis sertifikavimas pagal LEED metodiką – šių sertifikatų atžvilgiu Estija pirmauja Baltijos šalyse. Taip pat, praėjusiais metais Estijoje stebėtas didesnis BREEAM sertifikatų spurtas, tad šiuo metu fiksuojama pauzė gali būti natūraliai susiklosčiusi.

„Įprastai naujos statybos administracinio pastato sertifikavimo trukmė yra 3 metai. Vis dėlto, kada bus gautas sertifikatas, priklauso ir nuo pastato projektavimo bei statybų trukmės. Dažnu atveju projektiniai sprendiniai būna keičiami projekto eigoje, ieškant efektyvesnių, ekonomiškai naudingesnių sprendinių, gali vėluoti ir pačios statybos dėl ekonominių ar geopolitinių veiksnių. Tokius statybų vėlavimus stebėjome COVID-19 pandemijos metu, Rusijai pradėjus karą Ukrainoje, ekonominių krizių metu“, – aiškina „Vesta Consulting“ atstovė.

Kaip pavyzdį, ji pateikia neseniai Rygoje biurų nuomos kompleksui „Elemental Business Centre“ suteiktą aukščiausią „BREEAM New Construction Outstanding“ įvertinimą – pastatų sertifikavimas užtruko 8 metus.

„Pasitaiko, kad NT vystytojai parengia projektą statybos leidimui gauti pagal BREEAM reikalavimus, tačiau susiklosčius nepalankioms ekonominėms aplinkybėms, statybos nėra pradedamos ar atidedamos vėlesniam, ekonomiškai palankesniam laikotarpiui. Panašiai nutinka ir geopolitinių rizikų akivaizdoje – NT vystytojai neskuba investuoti į pastato statybas, todėl ir sertifikato išdavimas atidedamas vėlesniam, mažiau rizikingam laikotarpiui“, – sako A. Nikolajevė.

**Tendencijos stabilios**

Ar šiemet sumažėjęs naujų pastatų sertifikatas gali indikuoti mažėjančias NT vystytojų ambicijas tvarumo srityje, ekspertė vertina itin atsargiai.

„Vertinant pastarųjų trejų metų pastatų sertifikavimo tendencijas, jos yra gana stabilios, tik 2023-ieji išsiskyrė didesniu NT vystytojų aktyvumu. Nežymus sertifikavimo atoslūgis atspindi ir dabartines ekonomines tendencijas, kur krypsta didžiausias NT vystytojų dėmesys: mažiau sertifikuojama naujų projektų, bet stabiliai auga jau eksploatuojamų pastatų sertifikavimas. Tai reiškia, kad esant ribotoms galimybėms investuoti į daug kainuojančius naujus projektus, bandoma didinti jau rinkoje esančių pastatų vertę“, – pastebi A. Nikolajevė.

Sertifikavimo aktyvumas Baltijos šalyse nesikeičia: Lietuva šioje srityje kol kas aktyviausia, bet tam tikrų sertifikavimo sistemų atžvilgiu (pvz., BREEAM) Latvija užtikrintai vejasi Lietuvą. Šiuo metu Lietuvoje yra per 190 sertifikuotų pastatų, Latvijoje ir Estijoje – atitinkamai kiek daugiau nei po 100.